

**TINJAUAN YURIDIS**  
**PENGADAAN BANK TANAH SEBAGAI**  
**ALTERNATIF MANAJEMEN PERTANAHAN**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**SRI AYUNING TRIANA RIZQI OCTAVIANI**

**NPM 5117500113**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2021**

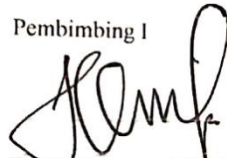
**PERSETUJUAN PEMBIMBING**  
**TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN BANK TANAH SEBAGAI**  
**ALTERNATIF MANAJEMEN PERTANAHAN**

**Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani**  
**NPM 5117500113**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 05 Agustus 2021

Pembimbing I



**Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.**

NIDN 0605037501

Pembimbing II



**Soesi Idayanti, S.H., M.II.**

NIDN 0627086403

Mengetahui,

Dekan



**Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.**

NIDN 061506760

**PENGESAHAN**  
**TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN BANK TANAH SEBAGAI**  
**ALTERNATIF MANAJEMEN PERTANAHAN**


Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani  
NPM 5117500113

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing  
Tegal, 05 Agustus 2021

Penguji I

  
**Fajar Dian Arvani, S.H., M.H.**  
NIDN 0608087702


Penguji II

  
**Erwin Aditva Pratama, S.H., M.H.**  
NIDN 0629089001

Pembimbing I

  
**Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.**  
NIDN 0605037501

Pembimbing II

  
**Soesi Idayanti, S.H., M.H.**  
NIDN 0627086403

Mengetahui,  
Dekan  
  
**Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.**  
FAKULTAS HUKUM  
NIDN 0615067604

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani

NPM : 5117500113

Tempat/Tanggal Lahir : Brebes, 11 Oktober 1996

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN BANK  
TANAH SEBAGAI ALTERNATIF MANAJEMEN  
PERTANAHAN**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sebenarnya.

Tegal, 06 Agustus 2021

Yang menandatangani



Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani

## **ABSTRAK**

Pengadaan lembaga bank tanah yang menangani pengadaan tanah menjadi sangat penting untuk menghindari terjadi ketimpangan ketersediaan tanah, karena tanah merupakan modal utama pelaksanaan pembangunan untuk terciptanya kemakmuran masyarakat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan dan mengkaji kegiatan bank tanah dalam menjalankan fungsi dan peranannya.

Hasil penelitian ini menunjukkan jika lembaga bank tanah memiliki fungsi dan tujuan yang mulia demi kepentingan masyarakat. Keberadaan lembaga bank tanah ini dalam menjalankan kegiatannya dapat menjadi perwakilan dari negara untuk mengambil alih tanah tertentu sesuai yang ditentukan untuk dikelola dan dimanfaatkan serta didistribusikan dengan lebih baik. Mekanisme pengadaan badan bank tanah harus melalui beberapa prosedur dan juga kematangan tata ruang serta pentingnya koordinasi dari instansi pelaksana agar kegiatan dan tujuan dari lembaga bank tanah ini dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

**Kata Kunci : Tanah, Bank Tanah, Mekanisme.**

## **ABSTRACT**

Procurement of a land bank institution that handles land acquisition is very important to avoid inequality in land availability, because land is the main capital for implementing development for the creation of community prosperity.

This study aims to examine the mechanism of land bank procurement as an alternative to land management and to examine the activities of land banks in carrying out their functions and roles.

The results of this study indicate that land bank institutions have noble functions and goals for the benefit of the community. The existence of this land bank institution in carrying out its activities can be a representative of the state to take over certain land as determined to be managed, utilized and distributed better. The mechanism for the procurement of the land bank agency must go through several procedures as well as spatial planning maturity and the importance of coordination from the implementing agency so that the activities and objectives of this land bank institution can run properly.

Based on the results of this study, it is hoped that it will become information and input for students, academics, practitioners, and all parties in need within the Faculty of Law, Pancasakti University, Tegal.

**Keywords: Land, Land Bank, Mechanism.**

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ayahanda tercinta Akhmad Muid dan ibunda tercinta Sri Kumbang Andariyah atas seluruh pengorbanannya yang telah merawat dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang, yang tetap selalu memberikan dukungan, kepercayaan dan do'a yang luar biasa untuk penulis.
2. Kakakku tersayang, Darsinah, Sri Ayuning Tyas Frista Kusumawardani dan Sri ayuning Tiara Dien Novitasari yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
3. Bunda Titin Mutinah,S.H.,M.Kn. yang telah memberikan dukungan juga izin bagi penulis sehingga dapat mengikuti perkuliahan disela sela waktu kerja.
4. Keluarga Besar alm. H.Tashadi Ali Maksudi dan Keluarga Besar alm.Sudaryo Tjenoto Mertodiharjo.
5. Teman-teman seperjuangan penulis, Khusnul Khotimah, Ulfina Naziroh, Adelia Rakhmadiyah Ananda, Verna Kusuma Wardani, Syamsul Ma'arif, Dessy Kusuma Dewi serta semua teman teman penulis yang tidak mampu saya sebutkan satu persatu. Terimakasih kawan untuk segala bentuk semangat dan motivasi selama penulis menyusun skripsi ini. Semoga impian yang sedang kita kejar dapat segera terwujud dan persahabatan kita tidak akan lekang oleh waktu.

6. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberi bantuan serta dukungannya pada penulis hingga terselesaikannya penelitian skripsi ini.



## **MOTTO**

- Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah, sesungguhnya yang berputus asa dari rahmat Allah, hanyalah orang-orang yang kafir (QS. Yusuf Ayat 87)
- Ketika hidup memberimu seribu alasan untuk menangis, setidaknya kamu harus memiliki satu alasan untuk tersenyum (Huang Renjun).
- Cobalah dulu, baru bercerita. Pahami dulu, baru menjawab. Pikirlah dulu, baru berkata. Dengarkan dulu, baru beri penilaian. Bekerjalah dulu, baru berharap. (Socrates).
- Orang yang ingin bergembira, harus menyukai kelelahan akibat bekerja. (Plato).
- Hidup adalah proses menabung. Ketika kamu berjuang melawan tantangan, kamu menyimpan harapan. Ketika kamu bekerja keras, kamu menanam benih untuk masa depan. Saat kamu berpergian, kamu menyimpan kenangan indah. Saat kamu tersenyum, kamu menabung kebahagiaan. (Huang Renjun).
- Kamu harus berbagi dengan orang-orang yang tidak memiliki apa-apa, bahkan jika kamu hanya memiliki satu kacang, kamu harus berbagi. (Na Jaemin)

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah Swt., *alhamdulillah* penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw. Yang membawa rahmat bagi seluruh alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan, arahan, bantuan moril ataupun materil, dukungan, dan semangat yang luar biasa kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis selama proses pembuatan skripsi ini, terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Fakhruddin, M.Pd. (Rektor Universitas Pancasakti Tegal).
2. Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag. (Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
3. (Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
4. (Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
5. (Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal)
6. (Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal)
7. Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan ibu Soesi Idayanti, S.H., M.H. selaku pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk

membimbing dan mengarahkan penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini

8. Hery Syamsul Bahri, S. SiT., selaku Kasi Bidang Pengendalian dan Sengketa Tanah Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan data penelitian yang penulis butuhkan.
9. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata I.
10. Segenap pegawai administrasi / karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
11. Orang tua, serta saudara – saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
12. Kawan – kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu – persatu.

Semoga Allah Swt. Membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasa yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 06 Agustus 2021

**Penulis**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
PERSEMBAHAN .....	vii
MOTTO .....	ix
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI .....	xii

## BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Tinjauan Pustaka .....	7
F. Metode Penelitian .....	8
G. Sistematika Penulisan .....	11

## **BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL**

A. Konsep Bank Tanah .....	12
B. Reformasi Agraria .....	16
C. Urgensi Bank Tanah.....	17
D. Manajemen Bank Tanah.....	19
E. Regulasi Bank Tanah .....	21
F. Kelembagaan Bank Tanah.....	24

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Mekanisme pengadaan Bank Tanah sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan .....	28
B. Kegiatan Bank Tanah dalam menjalankan fungsi dan peranannya....	35

## **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	46
B. Saran.....	47

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>48</b>
-----------------------------	-----------

<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>51</b>
-----------------------------------	-----------

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam Rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur Pemerintah melakukan beberapa upaya pembangunan nasional. Dalam pelaksanaan pembangunan ini tanah merupakan salah satu komponen penting, karena kebutuhan tanah pasti akan meningkat, baik untuk pembangunan kepentingan umum dan kepentingan pihak swasta. Oleh karena itu pembangunan ini memerlukan dukungan ketersediaan tanah/bangunan yang memadai. Hal ini juga dapat berpengaruh pada kebijakan pemerintah di bidang pengadaan tanah. Intensitas kebutuhan pembangunan yang semakin meningkat serta kondisi makin terbatasnya ketersediaan tanah secara simultan berakibat pada semakin sulitnya optimalisasi pemanfaatan penggunaan tanah, khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan antar pihak atas sebidang tanah yang sama.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa Bumi, air serta kekayaan atau yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran Rakyat. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat menjadi UUPA menyebutkan bahwa :

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi. Air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur bahwa Bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan sebesar kemakmuran rakyat. Dimana kata penguasaan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 di atas, menurut penjelasan umum UUPA, bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan yang tertinggi<sup>1</sup>.

Indonesia sendiri merupakan salah satu negara yang memiliki latar belakang agraris dimana tanah merupakan media yang sangat penting dan memiliki nilai tersendiri dalam kehidupan masyarakat. Maka bisa dikatakan secara umum tanah merupakan sumber kehidupan bagi masyarakat Indonesia yang memiliki berbagai sumber daya alam sebagai ruang untuk suatu pembangunan.

Tanah merupakan modal utama pelaksanaan pembangunan untuk terciptanya kemakmuran dalam masyarakat. Kebutuhan masyarakat akan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* Pasal 33 ayat(3).

tanah terus kian meningkat dari ke hari membuar tanah memiliki nilai jual yang semakin tinggi. Hal ini menuntut pemerintah untuk memanfaatkan setiap jengkal tanahnya secara optimal. Pemerintah harus memiliki suatu manajemen pertanahan yang baik dalam melaksanakan pembangunan nasional ini. Mendesaknya penerapan manajemen pertanahan tersebut di antaranya dipicu dengan pertumbuhan penduduk dunia yang terus bertambah, sehingga tanah yang sifatnya statis harus mampu menyediakan kebutuhan dasar bagi para penghuninya<sup>2</sup>.

Pembentukan suatu lembaga yang meangani pengadaan tanah menjadi sangat penting untuk menghindari terjadi ketimpangan ketersediaan tanah dengan upaya Pemerintah melakukan pembangunan.<sup>3</sup> Berdasarkan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial<sup>4</sup> yang berarti kemanfaatan penggunaan tanah tersebut tidak hanya dapat dimiliki oleh pemilik hak atas tanah namun juga bagi masyarakat luas (kepentingan umum). Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak bagi yang berhak<sup>5</sup>.

Instrumen yang dapat digunakan oleh pemerintah saat ini untuk penyediaan tanah bagi pembangunan adalah melalui mekanisme land

---

<sup>2</sup>Benhard Limbong, *Pengadaan Bank Tanah untuk pembangunan*, Jakarta : Margaretha Pustaka, 2011.

<sup>3</sup>Basoeki Hadimoeljono "Mencari Kelembagaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang Efektif" *Jurnal Tata Ruang dan Pertanahan BAPPENAS*, Volume II, Jakarta, 2013, hlm 23.

<sup>4</sup>Pasal 18 UUPA

<sup>5</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum*.



consolidation dan land readjustment. Konsolidasi tanah memiliki arti menata penggunaan lahan di pedesaan terkait areal pertanian atau kehutanan yang memiliki struktur kepemilikan yang terbagi – bagi guna meningkatkan produktivitas pertanian sedangkan Land Readjustment memiliki makna menata penggunaan lahan di perkotaan terutama pada kawasan dengan intensitas penggunaan lahan tinggi melalui reorganisasi lahan terbangun dan penyesuaian bidang tanah meningkatkan kualitas pelayanan dan kehidupan masyarakat perkotaan<sup>6</sup>.

Dengan semakin sulitnya memperoleh tanah untuk pembangunan berbagai kepentingan dan semakin tingginya nilai tanah, salah satu hal yang menjadi kebijakan pemerintah adalah dengan penerapan dan pengadaan konsep bank tanah. Pemerintah melalui Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja merencanakan pembentukan lembaga Bank Tanah yang bertujuan untuk menampung sejumlah tanah terlantar yang tidak bertuan untuk dimanfaatkan negara dengan dasar kepentingan umum, Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau ATR/BPN Sofyan Ahmad Djalil, Bank tanah hakekatnya sistem intermediary yaitu negara mengambil tanah, tanah yang tidak bertuan seperti HGU, HGB yang terlantar. Tanah yang tak bertuan akan diambil kembali oleh negara untuk direstribusikan ke masyarakat.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ranitya Ganindha, “Urgensi Pembentukan Lembaga Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang. 2016.

<sup>7</sup> <https://www.suara.com/news/2020/10/16/171401/sofyan-djalil-tanah-terlantar-bakal-diambil-negara-untuk-bank-tanah>, diakses tanggal 23 Maret 2021

Keberadaan badan bank tanah diperlukan untuk menjamin kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan, sossial, pemerataan ekonomi, ekonomi konsolidasi lahan serta reforma agraria. Pemerintah nampaknya melihat jika bank tanah ini dapat menjadi manajemen pertanahan melihat belum adanya kebijakan strategis yang diambil pemerintah untuk mengatasi masalah penyediaan tanah yang menjadi kendala besar dalam bidang pertanahan ini. Namun demikian mekanisme pengadaan bank tanah sebagai lembaga baru tentu memerlukan berbagai tinjauan lebih lanjut dan juga beberapa tahapan dalam pengadaannya dan juga penerapan kegiatannya.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dirumuskan di atas, untuk pembahasan dan penelitian ini penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Mekanisme pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan?
2. Bagaimanakah kegiatan bank tanah dalam menjalankan fungsi dan peranannya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang penulis sebutkan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengkaji mekanisme pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan.
2. Untuk mengkaji kegiatan bank tanah dalam menjalankan fungsi dan peranannya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan memiliki manfaat penelitian :

##### **1. Secara Teoritis**

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memiliki manfaat penelitian sebagai referensi bagi peneliti lainnya dan dapat memberikan informasi dalam perkembangan ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi dan penelitian ini.

##### **2. Secara Praktis**

Peneliti berharap, penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan penelitian ini sebagai salah satu persyaratan penyelesaian studi Strata Satu Ilmu Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Hasil penelitian ini juga dapat menambah referensi di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

## E. Tinjauan Pustaka

Penelitian dengan tema “Bank Tanah” sudah banyak dilakukan oleh peneliti lain. Untuk memberikan gambaran bahwa penelitian ini bukan plagiat dan bukan replikasi penelitian- penelitian yang sudah ada, peneliti mengilustrasikan 3 (tiga) penelitian terkait yaitu:

1. Noegi Noegroho *“Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia untuk pembangunan perumahan MBR di Kawasan Perkotaan”* Penelitian ini membahas mengenai bagaimana konsep land banking untuk pembangunan perumahan MBR.<sup>8</sup> Sedangkan penelitian ini akan memfokuskan pada peranan dan fungsi bank tanah pada tanah tanah yang belum dikelola dengan baik.
2. Fatimah Al-Zahra *“Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah untuk mewujudkan Aset Tanah Negara Berkeadilan”* Penelitian ini membahas tentang aset tanah negara berkeadilan<sup>9</sup>. Sedangkan penelitian yang akan diteliti yaitu peran bank tanah dalam menangani tanah tanah yang belum di kelola dengan baik.
3. Hanafi Tanawijaya *“Bank Tanah : Suatu Tinjauan Hukum dan Ekonomi”* Penelitian ini membahas mengenai bagaimana pengaruh bank tanah dalam

---

<sup>8</sup>Noegi Noegroho, *Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia untuk pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan*, Jakarta: ComTech Volume 3, 2012.

<sup>9</sup>Fatimah Al-Zahra, *Konstruksi Pengaturan Bank Tanah Untuk mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan*, Jurnal Universitas Nurul Jadid, 2019.

segi hukum dan ekonomi<sup>10</sup>. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan peneliti akan memfokuskan pada bagaimana mekanisme pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan.

Berdasarkan ilustrasi beberapa penelitian di atas dapat ditegaskan bahwa penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan yang sudah ada. Penelitian ini memfokuskan pada Mekanisme pengadaan Badan Bank Tanah dan juga kegiatannya dalam menjalankan fungsi dan peranannya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah kepustakaan (*libraryresearch*). Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder<sup>11</sup>. Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan karena data yang digunakan adalah data sekunder berupa dokumen-dokumen hukum. Selanjutnya, data sekunder dikelompokkan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat seperti yang termuat dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan bahan hukum primer seperti Rancangan Undang-undang, hasil

---

<sup>10</sup>Hanafi Tanawijaya, *Bank Tanah : suatu Tinjauan Hukum dan Ekonomi*, Jurnal Universitas Tarumanegara, 2019.

<sup>11</sup>Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research*, Yogyakarta:Gadjah Mada Universiti Press, 1990.

penelitian, dan karya ilmiah pakar hukum<sup>12</sup>. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer karena menjadikan beberapa peraturan perundang-undangan terkait sebagai referensi. Sedangkan menggunakan bahan hukum sekunder karena menjadikan beberapa buku, jurnal dan tulisan lain sebagai referensi.

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Pendekatan normatif adalah kegiatan penelaahan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani<sup>13</sup>. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif karena akan mengkaji suatu persoalan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau hukum positif.

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau telah disediakan oleh pihak lain<sup>14</sup>. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder karena hanya menggunakan dokumen-dokumen hukum yang telah tersedia. Adapun cara penulis mendapatkan data sekunder dari pengumpulan literasi, penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan

---

<sup>12</sup>Ali Zaenudin, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017.

<sup>13</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, hal 93.

<sup>14</sup>*Ibid.*

pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian<sup>15</sup> yang di golongkan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer : Merupakan bahan hukum yang berasal dari peraturan perundang – undangan dan ketentuan peraturan yang ada diIndonesia.

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Penganturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
3. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder : Bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku - buku, karya tulis ilmiah, tulisan artikel internet atau cetak dan dokumen-dokumen tentang bank tanah.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui data primer dan dta sekunder. Metide pengumpulan data primer diperoleh dengan cara wawancara dan melakukan observasi langsung dilokasi penelitian yang sudah ditentukan. Sedangkan teknik pengumpulan data sekunder yaitu dilakukan melalui penelusuan kepustakaan dan mempelajari literatur, koleksi buku, dan jurnal penelitian terdahulu yang membahas mengenai pengadaan bank tanah..

---

<sup>15</sup>Mukti Fajar, Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015, hlm.156.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Analisis data kualitatif adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema yang disajikan dalam bentuk narasi. Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif karena data akan disajikan dalam secara naratif-deskriptif, bukan dalam bentuk angka atau numerik.

## G. Sistematika penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini di bagi menjadi 4 bab sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Bab ini memuat tentang Latar Belakang Masalah yang menguraikan hal-hal yang menjadi dasar penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Konseptual. Bab ini menguraikan tentang gambaran umum bank tanah, konsep bank tanah, serta urgensi pembentukan bank tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini menjawab permasalahan yang diangkat dalam rumusan masalah ini yaitu, Mekanisme pengadaan bank tanah sebagai lembaga alternatif manajemen pertanahan serta kegiatan dalam menjalankan fungsi dan peranannya.

Bab IV Penutup. Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran mengenai hasil laporan penelitian.



## BAB II

### TINJAUAN KONSEPTUAL

#### A. Konsep Bank Tanah

Badan bank tanah merupakan salah satu terobosan yang dikemukakan dalam Undang Undang Cipta Kerja tidak seperti bank finansial pada umumnya, Bank Tanah merupakan lembaga non finansial, bertujuan menghimpun dan mengelola tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum hingga reforma agraria.

##### 1. Pengertian Bank Tanah

Bank Tanah adalah badan khusus yang merupakan badan hukum indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Bank Tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Bank Tanah merupakan sebuah reforma agraria mengenai pengambilalihan kepemilikan tanah yang belum dikelola dengan baik, tanah terlantar, atau yang ditinggalkan kosong yang nantinya dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan. Bank Tanah seringkali dihubungkan dengan sarana manajemen tanah yang mapan. Bank tanah merupakan instrumen manajemen tanah yang telah digunakan dan dipraktekkan diberbagai negara untuk memnagani berbagai isu seperti pemindahan tanah dan pemanfaatan tanah yang lebih produktif<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, Jakarta : Margaretha Pustaka, 2013, hlm. 69.

## 2. Tujuan Bank Tanah

Pemerintah merencanakan pembentukan “ Bank Tanah ” yang diharapkan bisa melakukan Reforma Agraria serta Redistribusi tanah kepada masyarakat. Bank Tanah dalam prakteknya akan membeli atau mengambil alih tanah yang nantinya dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan pembangunan. Beberapa tujuan dari pembentukan bank tanah antara lain :

- Penghimpun tanah atau pencadangan tanah (land keeper) sebagai media pengembangan data, administrasi, dan menyediakan informasi mengenai lahan atau pertanahan.
- Pengamanan tanah untuk berbagai kebutuhan pembangunan di masa akan datang (land warrantee) atau mengamankan tanah agar nantinya bisa digunakan secara optimal.
- Pengendali tanah (Land Purchaser) sebagai pengusaha tanah yang menetapkan harga tanah sesuai dengan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- Pendistribusian tanah untuk berbagai keperluan pembangunan (land distributor) dan menjamin distribusi tanahh berlangsung adil dan sesuai dengan kesatuan nilai tanah, mengamankan perencanaan, penyediaan,dan distribusi tanah<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> <https://notarymagazine.com/meraba-tujuan-dan-fungsi-bank-tanah/> diakses tanggal 5 Mei 2021.

### 3. Mekanisme Kegiatan

Dalam fungsinya bank tanah akan melakukan beberapa kegiatan antara lain:

#### a. Penyediaan Tanah

Bank tanah dapat menyediakan tanah dengan cara mengambil alih tanah tanah yang belum dikelola dengan baik melalui tahapan kegiatan perencanaan, survei fisik tanah, verifikasi status tanah, rencana alokasi biaya pengadaan tanah tersebut. Selain itu bank juga harus mengetahui terlebih dahulu sejarah tanah tersebut guna menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari dari pengusaan tanah tersebut.

#### b. Pematangan Tanah

Dalam hal pematangan tanah, bank tanah dapat melakukan kegiatan seperti menyediakan fasilitas dan sarana pengadaan tanah guna pembangunan. Kegiatan ini harus memperhatikan dan mengacu pada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Pematangan tanah sendiri sangat penting karena disinilah peran bank tanah menentukan nilai dan daya tarik masyarakat atau investor terhadap tanah tersebut.

#### c. Pendistribusian Tanah

Pendistribusian tanah tentunya harus melalui beberapa tahapan dan kesiapan seperti seberapa luas tanah yang akan

menjadi objek bank tanah, bidang tanah mana yang akan menjadi prioritas baik untuk umum maupun khusus. Setelah itu bank tanah juga harus tepat dalam menentukan kepada siapa dan berapa luas tanah yang akan di distribukan tersebut. Sasaran pendistribusian tanah milik bank tanah ini haruslah tepat guna mendukung pembangunan.

#### 4. Manfaat Bank Tanah

Dalam penyediaan sarana kegiatannya, bank tanah memberikan manfaat antara lain:<sup>18</sup> adanya keseimbangan antara kebutuhan dan persediaan tanah untuk pembangunan, adanya efensiensi serta jaminan nilai tanah yang wajar dan adil, mekanisme pasar tanah dapat dikendalikan dan terjaminnya efensiensi dan harga yang wajar, dan adanya sinergi antara kebijakan, strategi, sarana kegiatan dan evaluasi yang berkaitan dengan tanah.

Disamping itu kehadiran lembaga bank tanah yang dirasa mampu menjamin ketersediaan lahan tanah untuk kepentingan pembangunan. Selain sebagai lembaga cadangan tanah, bank tanah juga berfungsi mengendalikan harga tanah sehingga dengan sendirinya praktik spekulasi tanah dapat dicegah. Dengan demikian, akses terhadap tanah untuk kepentingan pembangunan menjadi lebih mudah.

---

<sup>18</sup>Doli Siregar, *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah CEO's Pada Era Globalisasi dan Otda*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004, hlm 200.

## B. Reformasi Agraria

Menurut Michael Lipton, Reformasi Agraria atau disebut juga dengan *land reform* (dalam beberapa hal istilah ini sering identik) adalah suatu kegiatan “legislasi yang diniatkan dan benar benar diperuntukan meredistribusi kepemilikan, (mewujudkan) klaim-klaim, atau hak hak atas tanah pertanian, dan dijalankan untuk memberi manfaat pada kaum miskin dengan cara meningkatkan status, kekuasaan, dan pendapatan absolut maupun relatif mereka, berbanding dengan situasi tanpa legislasi tersebut”.

Reformasi Agraria tidak semata mata memberdayakan satu pihak dengan di retribusikannya tanah pada mereka namun dapat juga berarti menindas memberdayakan pihak lain sebab diambilnya tanah dari tangan mereka. Sebagaimana dinyatakan “kebijakan reforma agraria bukan sekedar memberdayakan petani miskin, melainkan juga pada pihak lain, menindas memberdayakan para pengusaha tanah yang aksesnya dikurangi secara berarti”. Karenanya suatu program reforma agraria bukan sekedar memerlukan *political will* yang diwujudkan oleh badan badan pemerintah. Agar mampu mencapai tujuannya, program reforma agraria sangat memerlukan kekuatan pemerintah yang sanggup memaksa.

Dalam Konteks Indonesia, reformasi agraria bertujuan sebagai suatu operasi untuk mengubah struktur penguasaan tanah dan kekayaan alam yang timpang melalui penggunaan kewenangan pemerintahan dalam membuat legislasi dan kekuasaan membuat legislasi itu berjalan melalui suatu program pemerintahan, secara terencana untuk mewujudkan cita-cita konstitusional

mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat. Dengan demikian reforma agraria adalah mandat konstitusi yang memiliki cita-cita keadilan sosial dan penegakan hak asasi manusia berupa hak sosial dan ekonominya.<sup>19</sup>

### **C. Urgensi Bank Tanah**

Konsep bank tanah bukanlah konsep baru. Konsep bank tanah sendiri telah diterapkan jauh berpuluh-puluh tahun silam di beberapa negara terkhusus di daratan Eropa dan Amerika. Pada saat itu, perencana kota menyarankan setiap kota mengambil tanah kosong di pinggir kota untuk perencanaan penggunaan jangka panjang dan mengendalikan kondisi kota yang belum tertata. Bank tanah diusulkan sebagai metode alternatif perencanaan penggunaan tanah pemerintah melalui kontrol buatan dan stabilisasi pasar tanah.

Sebagai instrumen manajemen pertanahan, Bank Tanah merupakan bentuk penyempurnaan dan perluasan pola manajemen pertanahan yang sudah diterapkan di beberapa negara Eropa beberapa abad yang lampau pada saat negara-negara tersebut menyelenggarakan Program Land Consolidation khususnya di Kantor Pertanian seperti negara-negara Inggris (1710-1853), Denmark (1720), Swedia (1749), Norwegia (1821), dan Jerman (1821).

Intensitas kebutuhan dalam pembangunan yang semakin meningkat sedangkan ketersediaan tanah yang terbatas berdampak pada semakin sulitnya memanfaatkan penggunaan tanah, terutama dalam hal pembangunan untuk kepentingan umum yang mengakibatkan terjadinya adanya pertentangan kepentingan antar pihak atas sebidang tanah yang sama. Pengadaan tanah yang

---

<sup>19</sup> <https://prodi4.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2020/2020/Modul/Semester%204/REFORMA%20AGR201/2.%20Isi%20Modul%20Reforma%20Agraria%20I.pdf> diakses tanggal 29 Juli 2021 pukul 13.00

sulit terpenuhi sehingga potensi kesejahteraan sulit terwujud. Pemerintah harus pintar pintar memilih pilihan pembangunan yang benar benar dibutuhkan oleh masyarakat.

Urgensi pembentukan bank tanah sebagai bentuk reforma agraria dan juga manajemen pertanahan, yang mana nantinya bank tanah ini dapat digunakan untuk mengelola tanah dari masyarakat terutama yang ditelantarkan dan tanah negara yang belum digunakan. Selanjutnya tanah tersebut dikembangkan dan didistribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah atau disewakan kepada masyarakat. Sederhananya, bank tanah merupakan sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah menjadi lebih produktif<sup>20</sup>.

Di Indonesia sendiri, wacana pembentukan lembaga bank tanah ini telah dikemukakan pada sekitar tahun 1980-an yang berlanjut pada tahun 1990-an dan kemudian yang terbaru pemerintah kembali mengemukakan pembentukan lembaga ini melalui Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Gagasan pembentukan lembaga bank tanah ini berasal dari pemerintah yang melihat terkait penambahan jumlah penduduk dan juga intensitas pembangunan yang terus meningkat dari tahun ketahun sedangkan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan terbatas.

Pembentukan badan bank tanah adalah salah satu bentuk sebagai perwakilan negara dalam menata serta mengambil alih tanah yang selama ini belum dikelola dengan baik. Melalui bank tanah, Pemerintah dapat membeli

---

<sup>20</sup> Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013, hlm.67.

atau mengambil alih tanah yang nantinya dapat dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan.

#### **D. Manajemen Bank Tanah**

Ketersediaan tanah untuk pembangunan adalah salah satu permasalahan yang cukup rumit dalam bidang pertanahan di Indonesia. Selain karena jumlah tanah yang terbatas, masalah lainnya adalah disebabkan oleh harga tanah yang terus naik. Oleh karena itu, diperlukan metode yang lebih efektif untuk menghadapi kesulitan mendapatkan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Salah satu kebijakan di bidang pertanahan yang bisa menjadi solusi ialah penerapan konsep bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan.

Melalui Bank tanah memungkinkan pemerintah pusat atau pemerintah daerah dapat memperoleh dan menghimpun tanah untuk tujuan strategis jangka pendek dan jangka panjang. Namun efektifitas penerapan konsep bank tanah sangat tergantung pada regulasi yang mengaturnya, kelembagaan, dukungan pendanaan dan bagaimana kegiatan bank tanah itu dikelola berdasarkan prinsip prinsip manajemen modern, karena itu manajemen bank tanah sangat penting guna menjalankan maksud dan kegiatan bank tanah itu sendiri.

Secara etimologis, manajemen berasal dari kata bahasa inggris Management *manage* yang berarti mengatur, mengurus atau mengelola. Tujuan manajemen adalah untuk mencapai keteraturan, kelancaran, dan



kesinambungan usaha untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Menurut Daft, manajemen merupakan pencapaian tujuan organisasi dengan cara yang efektif dan efisien melalui perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan sumber daya organisasi. Selanjutnya, Lewis mendefinisikan manajemen sebagai proses mengelola dan mengkoordinasi sumber daya secara efektif dan efisien sebagai usaha untuk mencapai tujuan organisasi<sup>21</sup>.

Manajemen bank tanah dalam penerapannya dimana seluruh komponen yang berada dalam satu sistem dan satu lembaga tersebut bekerja secara bersama sama sesuai bidang masing masing untuk dapat mewujudkan tujuan dari bank tanah itu sendiri. Harus adanya koordinasi yang baik dalam manajemen bank tanah, selain itu bank tanah dalam pelaksanaan kegiatannya harus dapat menyediakan data yang lengkap, akurat, terpadu dan aktual yang mengacu kepada rencana tata ruang untuk mengamankan penyediaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah berdasarkan rencana tata guna tanah yang ada.

Untuk itu, manajemen bank tanah berhubungan dengan perencanaan, pengorganisasian, dan pelaksanaan kegiatan juga pengawasan terhadap kegiatan bank tanah dalam mewujudkan tujuan bank tanah itu sendiri. Didukung regulasi yang memadai serta kelembagaan yang kuat, manajemen bank tanah pada akhirnya bisa mewujudkan tujuan bank tanah.

---

<sup>21</sup> Hadari Nawawi, *Manajemen Strategik Organisasi Nonprofit Bidang Pemerintahan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2003.

## **E. Regulasi Bank Tanah**

Dalam mewujudkan beberapa tujuan kegiatan bank tanah, penerapannya memerlukan regulasi yang mampu menjabarkan aspek aspek hukum yang dibutuhkan. Pengaturan bank tanah diperlukan karena ini menyangkut kepentingan hidup banyak orang, serta modal pembangunan disuatu negara.

Kegiatan bank tanah tidak boleh mengabaikan kepentingan rakyat. Sesuai amanat Pasal 33 Undang Undang Dasar Tahun 1945 yang menyebutkan “tanah dikuasai/diatur oleh negara untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat”. Bank tanah harus memperhatikan kepentingan rakyat yakni kemakmuran bersama.

Bank Tanah diatur dan harus diarahkan sedemikian rupa sehingga menjadi instrumen atau solusi untuk menata ulang penguasaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah. Sebagai instrumen manajemen, lembaga bank tanah akan mengurangi ketimpangan penguasaan atas tanah, lonjakan harga tanah dan alih fungsi lahan.

Oleh karena itu regulasi bank tanah layak berbentuk undang-undang ataupun peraturan pemerintah lainnya karena ini menyangkut hajat hidup banyak orang. Dengan regulasi berbentuk undang-undang, keputusan penerapan bank tanah memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Bank tanah dalam penerapannya membantu mencapai berbagai tujuan kebijakan, termasuk menciptakan perumahan yang terjangkau, menstabilkan nilai properti, dan mengendalikan pasar tanah. Dalam kerangka itu. Regulasi mengenai bank tanah harus mengakomodasi prinsip-prinsip kesejahteraan dan

keadilan, kemanfaatan umum, kelestarian lingkungan dan partisipasi masyarakat. Karena tujuan akhir dari bank tanah adalah untuk meelayani kepentingan umum masyarakat, konsekuensinya regulasi mengenai bank tanah baik Undang-Undang maupun Peraturan pemerintah harus memberikan pernyataan misi yang luas dan jelas dalam mengkomunikasikan kebijakan umum yang jelas.

Regulasi dan kontrol pemerintah terhadap bank tanah memegang peranan penting dalam menjalankan tujuan dan kegiatan bank tanah. Sebuah bank tanah akan sangat sulit diterapkan jika mekanisme kontrol dan instrumen perencanaan penggunaan lahan tanah tidak efisien. Dalam hal ini, lembaga yang bertanggung jawab mengawasi maupun mendampingi bank tanah dalam menjalankan peranannya ialah Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai pelaksanaan pemerintah di bidang pertanahan. Badan Bank Tanah dipastikan tidak tumpang tindih dengan tugas dan fungsi dari Ditjen Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan di Kementrian ATR/BPN.<sup>22</sup>

Peraturan Pemerintah tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menjadi dasar pembentukan Bank Tanah. Bank Tanah memiliki kewenangan khusus untuk menjamin keteersediaan tanah untuk mewujudkan ekonomi yang berkeadilan. Konstitusi telah memberikan pengaturan yang jelas mengenai pertanahan di Indonesia. Ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa kekuasaan yang diberikan atas

---

<sup>22</sup><https://banten.siberindo.co/26/06/2021/badan-bank-tanah-untuk-jamin-ketersediaan-tanah-di-indonesia/> diakses 23 Maret 2021 pukul 19.00

bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ada pada negara, dan untuk itu negara wajib mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya. Tujuannya adalah agar semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah ditetapkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 29 April 2021 di Jakarta. Peraturan Pemerintah ini ditempatkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109. Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah ditempatkan pada Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683, agar setiap orang mengetahuinya.

Pertimbangan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah. Dasar hukum Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

## F. Kelembagaan Bank Tanah

Lembaga bank tanah sebenarnya bukanlah hal yang baru. Bank tanah sudah lama diterapkan di berbagai negara dengan misi khusus yang disesuaikan dengan kondisi yang saat itu terjadi serta melihat pada tujuan kedepan yang ingin dicapai. Seperti di Amerika Serikat, bank tanah dibentuk untuk menangani fenomena masalah properti kosong yang terbengkalai dan mempercepat pembangunan kembali lingkungan tersebut serta berupaya untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.

Konsep Bank tanah sendiri sebenarnya telah hadir di Indonesia bagian ujung barat yaitu di Aceh yang dikenal dengan lembaga Baitul Mal dan dipulau Sulawesi yaitu Kota Makasar. Pengelolaan tanah terlantar oleh Baitul Mal dengan menggunakan konsep bank tanah dan *ihya' al-mawat*. Baitul Mal bertindak sebagai pengelola harta agama menurut syari'at Islam dapat menentukan status tanah terlantar dan memperuntukannya pada masyarakat. Untuk dapat diberdayakan/dihidupkan/ dikelola sebagaimana mestinya dengan tujuan pengembangan kesejahteraan masyarakat sendiri. Disatu sisi, penyandayagunaan tanah terlantar kepada msyarakat dapat diberikan dengan status hak sewa maupun hak lainnya atas tanah menurut ketentuan yang berlaku<sup>23</sup>.

Secara konseptual, ada dua bentuk bank tanah yaitu bank tanah umum (general land banking) dengan misi utama untuk menyediakan tanah bagi

---

<sup>23</sup> Zaki Ulya, Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat, *Jurnal Hukum&Pembangunan* Volume 46 No.4 tahun 2016, hlm.518.

kebutuhan sosial dalam skala besar dan tidak mengejar keuntungan serta menjaga stabilitas harga tanah. Kemudian yang kedua adalah bank tanah khusus (special land banking) yang bertugas menyediakan tanah dalam skala kecil untuk tujuan komersial.

Penyelenggara Bank Tanah harus mempunyai lingkup wewenang dan tanggung jawab sedemikian besar menyangkut kepentingan masyarakat banyak, maka pemerintah memegang peran penuh dalam setiap prosesnya. Dalam hal ini, lembaga yang bertanggung jawab mengawasi Badan Bank tanah ialah BPN sebagai pelaksanaan pemerintah di bidang pertanahan.

Lembaga bank tanah juga disebut sebagai land manager yang akan menginventarisir dan melakukan manajemen terhadap tatanan dan mengatur peruntukan tanah. Badan bank tanah dapat menjalankan sejumlah fungsi ATR/BPN antara lain :

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian penanganan sengketa dan perkara pertanahan.

6) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan<sup>24</sup>.

Tetapi dalam pelaksanaannya dipastikan tidak akan terjadi tumpang tindih antara bank tanah dan Badan Pertanahan Nasional ini, justru keduanya bisa berjalan beriringan untuk melakukan kebijakan kebijakan reforma agraria demi pembangunan.

#### 1. Struktur Kelembagaan bank tanah.

Dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah disebutkan bahwa Struktur Bank Tanah terdiri dari : Komite, Dewan Pengawas dan Badan pelaksana.

Struktur organisasi Bank Tanah yang terdiri dari 3 organ, peraturan lebih lanjutnya terkait tiga organ ini akan ditetapkan dengan Peraturan Presiden. Dari ketiga organ ini, Komite merupakan organ yang mempunyai posisi paling kuat karena di isi oleh para menteri atau kepala lembaga serta dapat menetapkan Badan Pelaksana yang terdiri dari kepala atau deputy.

Bank Tanah dapat dikatakan sebagai salah satu lembaga di bidang eksekutif melihat dari Komite sebagai salah satu organ Bank Tanah. Komite terdiri dari ketua yaitu menteri dibidang pertanahan dan anggota yaitu menteri di bidang lain yang semuanya ditetapkan oleh Keputusan Presiden. Dari ketentuan ini, maka seorang menteri ATR/Kepala BPN berkedudukan tiga jabatan sekaligus, ia sebagai menteri agraria dan tata

---

<sup>24</sup> Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

ruang, sebagai kepala kantor Badan Pertanahan Nasional, dan sebagai ketua komite Bank Tanah.

## 2. Hak Atas Tanah Bank Tanah

Hak atas tanah yang dikelola badan bank tanah diberikan hak pengelolaan yang dapat memberikan hak guna usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan juga Hak Pakai.

Namun hak pengelolaan yang dapat memberikan hak guna usaha dengan tidak adanya kepastian batas waktu yang tidak diatur dalam undang-undang. Penentuan batas waktu akan dilakukan dengan perjanjian. Rumusan pemerintah seperti ini adalah suatu penyimpangan karena telah menyamakan tanah negara dengan tanah hak pengelolaan. Karena seringkali dalam implementasinya kedudukan hak pengelolaan sebagai fungsi publik telah bergeser menjadi fungsi privat<sup>25</sup>. Oleh karena itu bank tanah memberikan jaminan perpanjangan dan pembaruan hak tersebut jika telah dimanfaatkan dan diperjanjikan dengan baik sesuai fungsinya. Dalam waktu tertentu, Bank Tanah dapat mengikat perjanjian perdata untuk jangka waktu yang lebih kompetitif.

Pemberian hak pengelolaan tersebut harus dilakukan dalam pengawasan juga pengendalian oleh menteri dengan ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>25</sup> Dwi Kusumo Wardani, *Disharmoni Antara RUU Cipta Kerja Bab Pertanahan dengan Prinsip Prinsip UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*”, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol 6 No 2 (Agustus 2020), hal 440-445.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN**

##### **A. Mekanisme Pengadaan Bank Tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan.**

Rancangan Undang-Undang mengenai Cipta Kerja (Omnibus Law) yang disusun pemerintah sudah disahkan saat sidang paripurna tanggal 5 Oktober 2020 secara resmi telah diundangkan menjadi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada tanggal 2 November 2020. Tujuan dari undang-undang ini adalah untuk membuat lapangan pekerjaan serta meningkatkan penanaman modal dengan memberikan perubahan dan kemudahan berbagai aspek pengaturan mengenai perizinan dan pengadaan tanah. Seperti yang telah disampaikan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sofyan Ahmad Djalil, bahwa pandemi covid 19 telah memberikan tekanan perekonomian baik segi penawaran dan permintaan. Oleh karena itu pemerintah melalui undang undang cipta kerja ini diharapkan dapat mendorong perekonomian dan investasi sehingga dapat menghilangkan hambatan regulasi yang ada saat ini termasuk yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah<sup>26</sup>.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang cipta kerja yang terkait bidang agraria ini terdapat dalam Bab VIII Pengadaan tanah dengan

---

<sup>26</sup> Sofyan A.Djalil, "Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja" (dipresentasikan dalam seminar ATR/BPN Goes To Campus diselenggarakan oleh Universitas Islam Indonesia secara virtual menggunakan Aplikasi ZOOM Meeting pada hari Jum'at. 15 Mei 2020), hal 4.

tujuan bagaimana menyediakan tanah untuk berbagai kepentingan dalam rangka mendukung investasi untuk penciptaan kerja. Salah satu yang menarik dan menjadi poin penting yang diatur dalam Undang-Undang Cipta kerja ini dalam sektor pertanahan yaitu pembentukan Badan Bank Tanah.

Mekanisme pengadaan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur dalam pasal 125 sampai dengan pasal 135. Dalam Undang-Undang Cipta kerja ini diatur bahwa bank tanah dibentuk oleh pemerintah pusat sebagai badan khusus yang mengelola tanah dan kekayaan lembaga bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Badan Bank tanah bertujuan menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, Bank tanah diharapkan mampu mengatasi ketersediaan tanah untuk reforma agraria paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari tanah negara yang diperuntukan untuk bank tanah.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengadaan badan bank tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 135 Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang menyatakan perlu menetapkan peraturan pemerintah tentang Badan Bank tanah.

Bank tanah merupakan instrumen utama dalam pengadaan tanah bagi penyediaan tanah untuk pembangunan. Keberadaan bank tanah di negara-negara maju sudah banyak dipraktikkan. Beberapa catatan dalam substansi Undang –Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang

berkaitan dengan Bank Tanah diantaranya yaitu pengadaan Badan Bank tanah sebagai badan khusus milik negara dengan kekayaan negara yang dipisahkan. Artinya Badan Bank Tanah ini seperti berbentuk Badan Hukum yang menjalankan fungsinya secara otonom/Mandiri. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah Badan Khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

Posisi bank tanah berada dibawah Pemerintah pusat dalam hal ini Presiden akan membentuk organ yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas penyelenggaraan badan bank tanah yang terdiri dari Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana. Komite bertugas menetapkan kebijakan strategis bank tanah dengan diketuai Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai pelaksana pemerintah dalam bidang pertanahan, beranggotakan Menteri Keuangan dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, serta beberapa menteri dan kepala lembaga lainnya yang ditunjuk oleh presiden sebagai anggota.

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, yang dimaksud dewan pengawas yaitu berjumlah 7 (tujuh) orang yang komposisinya terdiri dari 4 (empat) orang yang berasal dari unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang terpilih oleh Pemerintah Pusat. Sedangkan sebagai Badan Pelaksana Bank tanah terdiri dari kepala dan deputy yang diangkat oleh ketua komite bank

tanah dalam hal ini Mentri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, mengenai ketentuan lain terkait pemilihan, penetapan pengangkatan dan pemberhentian, tugas, wewenang, kewajiban, masa tugas dan tata cara pengambilan keputusan Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana Bank Tanah akan diatur kembali dalam Peraturan Presiden.

Dalam pengadaannya, badan bank tanah dapat bekerja sama dengan pihak lain dapat menyelenggarakan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribuan tanah. Kerjasama ini dapat dilakukan dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Lembaga negara, Badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi atau pihak lain yang sah. Dimana kerjasama ini dimaksudkan bank tanah dapat menerima tanah titipan dan mengelola dalam bentuk kerja sama usaha.

Pada pengadaannya bank tanah tidak hanya berpusat pada pemerintahan pusat, namun bisa dilakukan juga dalam bentuk perwakilan perwakilannya di setiap daerah wilayah negara republik indonesia. Beberapa daerah bahkan mengintergrasikan otoritas perencanaan daerah ke dalam mekanisme bank tanah dengan menyusun rencana bagi bank tanah secara bersama-sama. Kerjasama tersebut dapat membawa manfaat pada implementasi yang lebih efektif dan kualitas yang lebih baik dari lembaga bank tanah. Dalam hal ini Menteri berkoordinasi dengan menteri/pimpinan lembaga teknis terkait. Untuk Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai ketua komite bank tanah,

dalam pengadaan bank tanah dapat berkoordinasi dengan pimpinan/kepala Badan Pertanahan Nasional di tiap Kota atau kabupaten.

Namun dalam rencana Pengadaan Badan Bank Tanah ini di Kabupaten Brebes sendiri yang menjadi obyek penelitian penulis, nampaknya masih ada ditahap diskusi. Menurut pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Brebes yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Hery Syamsul Bahri, S. SiT., selaku Kasi Bidang Pengendalian dan Penanganan sengketa tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes dalam wawancaranya bersama saya, penulis, menerangkan bahwa belum adanya instruksi khusus dari pemerintah pusat mengenai pengadaan bank tanah ini. Belum adanya ketentuan ketentuan tertentu yang diterapkan untuk dialokasikan atau diterapkan menjadi objek dari badan bank tanah ini. Beliau juga menambahkan terkait masalah pengadaan badan bank tanah ini beberapa saat lalu memang sempat dari pihak pemerintah pusat meninjau beberapa tanah di dampingi oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Brebes yang memungkinkan bisa dijadikan objek pengadaan badan bank tanah di kabupaten Brebes. Akan tetapi terkait pengadaannya di kabupaten brebes belum dibicarakan secara gamblang dan masih ada hanya ditahap diskusi dan sosialisasi saja.

Diatur nya Bank Tanah dalam Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menjadi landasan hukum bagi berdirinya suatu lembaga negara baru di Indonesia, yaitu Bank Tanah itu sendiri.

Berdirinya suatu lembaga baru tentu memerlukan berbagai sarana dan prasarana yang harus dipersiapkan dengan baik terlebih dahulu agar lembaga tersebut dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Sarana dan Prasarana yang dibutuhkan misalnya seperti gedung, peralatan kantor, alat tulis kantor, tenaga kerja, tenaga penunjang, tenaga keamanan dan berbagai hal lainnya. Oleh karena itu pastinya pengadaan lembaga bank tanah ini memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit dalam pengadaannya.

Keterlambatan proses dalam pengadaan badan bank tanah walaupun aturannya sudah jelas diatur dalam undang-undang juga peraturan pemerintah dipengaruhi beberapa alasan yang terjadi antara lain belum lengkapnya data pertanahan yang dibutuhkan, kurangnya koordinasi dan komunikasi antar instansi terkait pelaksana pengadaan bank tanah, lalu belum adanya tanah-tanah yang dialokasikan untuk lembaga bank tanah ini. Untuk itu perlu dilakukan berbagai macam cara agar dan perencanaan yang matang untuk dapat melakukan pengadaan bank tanah termasuk pendekatan dari berbagai sisi.

Pelaksanaan pengadaan lembaga bank tanah tidaklah mudah dan cepat karena diperlukan juga rencana tata ruang wilayah/kota yang akan menjadi acuan atau pedoman dalam menetapkan lokasi-lokasi tanah yang menjadi objek bank tanah serta untuk menetapkan peruntukan dan penggunaan tanah. Letak pentingnya keberadaan bank tanah sebagai salah satu cara mengatasi penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan mulai dari

kegiatan pengadaan tanah, pematangan tanah, sampai pada proses penyaluran tanah untuk berbagai keperluan pembangunan adalah pada sistem manajemen bank tanah itu sendiri.

Bank tanah yang di katakan sebagai alternatif manajemen pertanahan ini diharapkan menjadi salah satu solusi masalah dan konflik tanah akibat bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan pembangunan, pergeseran nilai tanah, tingkat kesadaran hukum masyarakat, ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah yang mendorong konflik. Pembentukan bank tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Cipta Kerja memiliki tujuan utama yaitu untuk mempermudah pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan, ekonomi, reforma agraria dan lainnya.

Untuk itu pengadaan lembaga bank tanah di Indonesia merupakan suatu keharusan yang dikatakan mendesak, mendesaknya pengadaan lembaga ini dipicu dengan bertambahnya jumlah penduduk dunia, sehingga tanah yang sifatnya statis harus mampu menyediakan kebutuhan dasar bagi penghuninya, oleh karena itu diperlukannya lembaga yang mampu mengatur dan menjadi manajemen dalam bidang pertanahan ini.

Tentunya pemerintah harus berkoordinasi dengan seluruh pihak terkait mulai kementerian dan lembaga terkait hingga instansi swasta yang berkepentingan untuk pengadaan badan bank tanah ini agar pengelolaan aset tanah akan lebih terencana dan dapat optimal bagi kepentingan umum. Pada akhirnya Mekanisme pengadaan bank tanah sebagai alternatif manajemen pertanahan ini menjadi tantang sendiri bagi pemerintah, karena

untuk melakukan pengadaan lembaga baru bukanlah hal yang mudah, belum lagi memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Untuk itu perlu persiapan yang matang dari berbagai pihak, bukan hanya dari pemerintah namun juga dari pihak masyarakat yang nantinya akan menggunakan tanah tanah yang dikelola dan di distribusikan oleh bank tanah ini. Mekanisme perngadaannya adalah harus sesuai dengan produk hukumnya supaya didirikannya Bank Tanah itu jelas. Makna jelas yang dimaksud adalah mudah dilaksanakan bagi siapapun yang ada dalam organ bank tanah, supaya niat atau tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan awal pengadaan bank tanah tersebut dapat dihindari.

## **B. Kegiatan Bank Tanah dalam menjalankan Fungsi dan Peranannya**

Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah Pasal 3 menyebutkan bahwa bank tanah mempunyai fungsi : Perencanaan, Perolehan Tanah, Pengadaan Tanah, Pengelolaan Tanah, Pemanfatan Tanah, dan Pendistribusian Tanah. Dalam melaksanakan fungsinya tersebut bank tanah dapat melakukan kegiatan perencanaan jangka panjang, jangka menengah dan tahunan. Selain itu bank tanah juga dapat memperoleh tanah yang bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain.

Kegiatan bank tanah yang utama yaitu pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Dalam Pengadaan tanah ini bank tanah dapat melakukan



kegiatan mulai dari pengolahan tanah untuk pengembangan, pemeliharaan dan pengaman serta pengendalian tanah, sampai melakukan pendistribusian tanah untuk kepentingan umum.

Melihat dari fungsinya tersebut, keberadaan Bank Tanah ini merupakan salah satu terobosan pemerintah dalam usahanya menyediakan tanah untuk kepentingan umum dan kepentingan masyarakat yang membutuhkan tanah. Khususnya kepentingan umum, keberadaan Bank Tanah akan sangat membantu pemerintah untuk memperoleh tanah yang nantinya dibangun untuk fasilitas umum seperti jalan, infrastruktur, kantor pemerintahan, dan sebagainya.

Sebenarnya Konsep bank tanah memiliki konsep yang mirip dengan bank konvensional pada umumnya. Yang membedakan adalah tanah sebagai objek yang dihimpun dan disalurkan, dan bukan berbentuk uang. Masyarakat melalui mekanisme Bank tanah juga dapat membantu pemerintah dengan menghimpunkan tanahnya di Bank tanah dan akan disalurkan dalam bentuk hak-hak lain semisal sewa dan sebagainya. Sehingga masyarakat akan mendapatkan keuntungan ekonomis darinya.

Menurut Dr. Ir. Soedjarwo Soeromiharjo sebagaimana dikutip dalam Jurnal Cut Lina Mutia – Bank Tanah : Antara Cita-Cita dan Utopia (2004), dijelaskan beberapa mekanisme bank tanah di beberapa negara antara lain:<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup>Cut Lina Mutia, *Bank Tanah-Antara Cita-cita dan Utopia*, Jurnal Cut Lina Mutia, 2004

1. Negara Jepang menentukan suatu kebijakan bahwa orang yang membeli tanah dikemudian menjual kembali tanah itu dalam waktu kurang dari 10 tahun sejak tanah dibeli, maka dikategorikan sebagai kegiatan spekulasi tanah sehingga dikenakan pajak yang tinggi.
2. Guatemala menerapkan cara dengan memberikan keringanan pajak kepada setiap pemilik tanah yang menjual tanahnya kepada Negara maka akan dikenakan pajak yang tinggi.
3. Belanda menjalankan peraturan bahwa masyarakat pemilik tanah yang tidak memanfaatkannya dalam kurun waktu tertentu, tanahnya diambil oleh negara dengan memberikan ganti rugi.

Dengan ketentuan dan peraturan di beberapa negara tersebut, terbukti Swiss dan Belanda sebagai negara yang wilayahnya kecil berhasil membangun bank tanah untuk pembangunan bagi rakyat. Memperhatikan kondisi Indonesia saat ini, pertama – tama pemerintah perlu fokus pada kebijakan penyediaan lahan untuk infrastruktur dan perumahan rakyat.

Dalam Rangka mendorong optimalisasi pemanfaatan tanah oleh semua pihak, maka dapat diberlakukan peraturan bahwa tanah yang tidak dimanfaatkan dalam kurun waktu tertentu akan diambil kembali oleh negara. Dalam hal inilah peranan kegiatan bank tanah yang sesuai dengan fungsinya diperlukan sebagai alternatif manajemen pertanahan meliputi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah. Dengan peran bank tanah ini,

diharapkan tanah yang berada diseluruh Indonesia dapat dioptimalkan untuk lahan produktif ataupun dimanfaatkan untuk kepentingan rakyat sehingga menekan gerak spekulasi tanah.

Dalam menjalankan kegiatannya bank tanah berjalan beriringan dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Mengutip pernyataan Sekrtaris Jendral Kementerian Agraria dan Tata Ruang Himawan Arief Sugoto, kedepannya Bank Tanah tidak akan tumpang tindih kewenangannya dengan kementerian Agraria dan Tata Ruang, Karena selama ini tugas pokok kementerian ATR adalah melakukan kegiatan administrasi di bidang pertanahan, tetapi tidak bisa mengelola seluruh tanah di Indonesia “Kita bukan Land Manager-nya, melainkan Bank Tanah” ujarnya.<sup>28</sup>

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Mentri ATR/BPN)<sup>29</sup> Sofyan Ahmad Djalil, Kementerian ATR/BPN berfungsi sebagai regulator dan manager. Namun selama ini fungsi manager tidak berjalan karena tidak memiliki tanah yang bisa digunakan untuk kepentingan umum. Untuk itu Bank Tanah sangat dibutuhkan dan tujuannya, anatara lain untuk memfasilitasi investasi, kepentingan umum seperti taman, perumahan rakyat, dan reforma agraria. Reforma agraria yang dimaksud disini adalah

---

<sup>28</sup><https://www.medcom.id/properti/news-properti/nbw11O6k-konsep-bank-tanah-ada-sejak-1980-an> diakses 23 Mei 2021 pukul 17.00.

<sup>29</sup><https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f8e8f954808a/penjelasan-menteri-atr-bpn-soal-bank-tanah-dalam-uu-cipta-kerja/#:~:text=Meneri%20Agraria%20dan%20Tata%20Ruang%20salah%20satunya%20mengenai%20Bank%20Tanah>. Diakses tanggal 29 Mei 2021 pukul 18.00.

penataan kembali struktur penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan kawasan untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Kegiatan bank tanah merupakan salah satu terobosan untuk mengatasi kompleksitas masalah pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang berfungsi sebagai penghimpun tanah, pengaman tanah guna mengamankan penyediaan dan peruntukan serta pemanfaatan tanah dengan mengacu pada rencana tata ruang yang sudah ditetapkan sudah disahkan.<sup>30</sup> Artinya, melalui rencana tata ruang, bank tanah dapat melakukan pengendalian terhadap penguasaan tanah dan dapat mengelolanya. Dengan begitu kebutuhan tanah dapat merata dan tidak terpusat pada kelompok masyarakat tertentu saja.<sup>31</sup>

Dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya bank tanah mempunyai kewenangan untuk melakukan penyusunan rencana induk, membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan, melakukan pengadaan tanah, dan menentukan tarif layanan. Kegiatan penyusunan rencana induk yang dimaksud adalah perencanaan kawasan bank tanah yang merupakan dasar pemanfaatan kawasan bank tanah yang ditetapkan oleh kepala Badan Pelaksana kegiatan bank tanah itu sendiri.

Kegiatan Badan Bank Tanah bersifat Transparan, Akuntabel, dan Nonprofit, maksudnya adalah adanya keterbukaan badan ini dalam

---

<sup>30</sup>Hairani Mochtar, *Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.18, No.2 Desember 2013, hlm 134.

<sup>31</sup>Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, Jakarta : Margaretha Pustaka, 2013, hlm. 69.

melaksanakan proses pengambilan keputusan dan dalam mengemukakan informasi materiil dan juga revelan terkait bank tanah secara akurat dan tepat waktu. Selain itu harus adanya kejelasan terkait fungsi pelaksanaan juga pertanggungjawaban baik dari komite, organ bank tanah maupun pegawainya sehingga pengelolaan Bank Tanah dapat dilaksanakan secara efektif. Badan Bank Tanah ini termasuk badan nonprofit karena pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaraan bank tanah dapat digunakan hanya untuk pengembangan organisasi dan tidak membagikan keuntungan kepada organ Bank tanah.

Sebagaimana yang tertuang pada pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Perolehan tanah untuk menunjang kegiatan bank tanah dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain.

#### 1. Tanah hasil penetapan pemerintah

Yang dimaksud tanah hasil penetapan pemerintah terdiri dari tanah negara yang berasal dari :

- a. Tanah bekas hak;
- b. Kawasan dan Tanah terlantar;
- c. Tanah pelepasan kawasan hutan;
- d. Tanah timbul
- e. Tanah hasil reklamasi;
- f. Tanah bekas tambang
- g. Tanah pulau-pulau kecil;

- h. Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang dan;
- i. Tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

## 2. Tanah dari Pihak Lain

Tanah dari pihak lain yang dimaksud berasal dari:

- a. Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. Badan Usaha Milik Negara;
- d. Badan Usaha Milik Daerah;
- e. Badan Usaha;
- f. Badan Hukum; dan
- g. Masyarakat.

Bank tanah dalam hal ini sebagai perwakilan negara di berikan wewenang untuk mengelola tanah tanah yang telah disebutkan diatas sesuai tujuan dan peranannya untuk disiapkan, dikembangkan dan didistribusikan sesuai rencana tata ruang. Dalam artian dibentuknya bank tanah oleh pemerintah sebagai lembaga independen berwenang melakukan akuisisi tanah, mengelola dan mengatur sementara waktu, kemudian mendistribukannya untuk kepentingan umum. Hal tersebut merupakan suatu kebijakan pertanahan yang disebut Bank Tanah<sup>32</sup>.

Tanah memiliki fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun ruang untuk pembangunan. Namun, di Indonesia yang

---

<sup>32</sup>Fatimah Al Zahra, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan, Jurnal ARENA Hukum Volume 1- Nomor 3 Desember 2017, hlm.364.

begitu luas ini, masih terdapat banyak sekali tanah tanah yang belum jelas pemanfaatannya. Tanah tanah tersebut cenderung dimanfaatkan hanya sebagai objek spekulasi.<sup>33</sup>

Badan bank tanah dapat menjadi lembaga yang mampu mengambil alih tanah yang selama ini belum dikelola dengan baik untuk di kelola sebagaimana fungsi dan peranan dari bank tanah sendiri. Inti dari peran lembaga bank tanah ini ialah yang menggawangi pengelolaan, pemanfaatan dan perencanaan tanah.

Bank tanah dapat mengambil alih tanah yang diamanatkan kepadanya untuk nantinya dapat dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan dan juga pengembangan tanah. Pengembangan yang dimaksud dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur kawasan industri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, kawasan ekonomi lainnya, dan bentuk pembangunan lainnya yang dibutuhkan.

Melalui kegiatan bank tanah yang sesuai fungsi dan perannya itu, bank tanah dapat optimalkan penggunaan setiap jengkal tanah untuk kebutuhan rakyat. Keberadaan lembaga ini dapat mengoptimalkan upaya Pemerintah dalam memanfaatkan tanah milik negara yang belum teralokasikan untuk dikelola dan di distribusikan kepada masyarakat. Pemanfaatan tanah oleh bank tanah dapat dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain. Kerjasama dengan pihak lainnya dapat

---

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm 19.

berbentuk Jual beli, sewa menyewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar, dan bentuk lain yang disepakati pihak lain dengan tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas.

Tanah yang dikelola bank tanah nantinya akan diberikan hak pengelolaan. Hak atas tanah di atas hak pengelolaan itu untuk mendukung kegiatan operasional bank tanah dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Bank tanah dapat melakukan penyerahan atas bagian bagian tanah hak pengelolaan yang telah disebutkan sebelumnya kepada pihak lain dengan Menti melakukan pengawasan dan pengendalian penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menyelenggarakan kegiatannya, pengelolaan keuangan bank tanah disadarkan pada tata kelola yang baik. Bank tanah dilaksanakan berdasarkan prinsip kemandirin dan keberlanjutan meliputi penyusunan rencana kerja, anggran, pengelolaan kas, pengelolaan aset , pengelolaan surat surat berhrga, dan kesesuaian terhadap rencana usaha. Peraturan pengelolaan ini lebih lanjut akan di atur dalam pengaturan komite.

Sekjen Kementrian ATR/BPN Himawan Arief Sugoto yang juga sebagai Plt.Dirjen Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan mengatakan badan bank tanah dibentuk pemerintah dalam hal ini Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional



(ATR/BPN). Beliau menuturkan untuk melaksanakan tugas, fungsi, dan kewenangannya Bank tanah diberikan modal Rp.2,5 Triliun yang bersumber dari APBN. Dana APBN diperlukan Badan Bank Tanah hanya sebagai modal awal. Selanjutnya diperkirakan pada tahun ketiga Badan Bank Tanah akan mulai surplus dan mulai dapat membiayai dirinya sendiri. “Badan khusus ini sebenarnya mirip dengan BUMN, menggunakan modal awal, dalam Peraturan Pemerintah disetujui Rp.2,5 triliun” tuturnya.<sup>34</sup>

Modal yang dimaksud tersebut diberikan dalam bentuk Kas, Tanah, Gedung dan bangunan, peralatan dan mesin, dan atau aset tetap lainnya. Namun bank tanah dalam menjalankan kegiatannya dapat diberikan tambahan modal yang dibutuhkan yang bersal dari kapitalisasi dari akumulasi hasil usaha bank tanah, dan penyertaan modal negara. Penambahan modal ini diusulkan oleh komite bank tanah kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang keuangan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hal terakhir yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan kegiatan badan bank tanah yaitu mengenai pengelolaan informasi dan penyusunan laporan kegiatan bank tanah. Badan Pelaksana Bank Tanah wajib menyusun laporan tahunan bank tanah dan disampaikan disampaikan kepada Presiden melalui komite bank tanah. Ketentuan mengenai cara

---

<sup>34</sup><https://m.bisnis.com/amp/read/20210625/47/1210005/modal-awal-bank-tanah-rp25-triliun-dari-apbn>, diakses tanggal 27 Juni 2021

penyusunan laporan kegiatan tahunan bank tanah selanjutnya akan diatur dalam Peraturan Presiden.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan semua uraian diatas penulis dapat menyimpulkan:

- 1) Keberadaan lembaga bank tanah adalah salah satu terobosan dari pemerintah sebagai manajemen pertanahan di indonesia yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Terkait mekanisme pengadaan lembaga bank tanah ini seperti di Kabupaten Brebes sendiri belum ada rencana khusus atau lahan yang akan dialokasikan untuk Bank Tanah, hanya baru ada sebatas diskusi dan sosialisasi terkait pengadaan lembaga ini. Mekanisme pengadaan lembaga bank tanah sebagai solusi permasalahan pengadaan tanah dan juga pengelolaan tanah haruslah memiliki kesiapan yang matang serta koordinasi yang baik antar instansi pelaksananya agar bank tanah ini bisa menjalankan fungsi dan tujuannya dengan baik.
- 2) Sebagaimana fungsi dan peranannya, lembaga bank tanah dapat menjalankan kegiatan sebagai perwakilan negara dalam mengambil alih tanah tanah tertentu yang masuk dalam klasifikasi untuk aset bank tanah sesuai ketentuan perundang-undangan yang ada, untuk dikelola dan dimanfaatkan serta di distribusikan dengan baik demi kepentingan umum. Objek tanah yang masuk dalam bank tanah nantinya akan diberikan hak

pengelolaan. Hak atas lahan di atas hak pengelolaan dapat diberikan hak berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Dalam menjalankan kegiatannya bank tanah berjalan beriringan dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

## **B. Saran**

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan masyarakat sering kali dijumpai beberapa hambatan. Untuk itu kita butuh bank tanah sebagai solusi ketersediaan tanah yang praktis, efektif, efisien dan berkelanjutan. Konsep bank tanah sangat potensial untuk diterapkan di Indonesia agar tidak kesulitan mendapatkan tanah sebagai aset cadangan karena sistem Hukum Agraria Indonesia memungkinkan Negara menguasai tanah. Namun untuk menyukseskan tujuan dari bank tanah ini, pemerintah harus segera merencanakan tata ruang nasional yang baik, pemerintah juga harus memperkuat lembaga pertanahan dan membenahi mutu administrasi pertanahan yang ada dengan lebih baik dan berjalan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku, agar pengadaan lembaga baru bank tanah ini dapat efektif.

## Daftar Pustaka

### Buku :

Arba Mohamad, *Hukum Pengadaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.

\_\_\_\_\_, *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013.

Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum)*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991.

Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2008.

### Peraturan Perundang – undangan :

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Penganturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

### **Jurnal dan Skripsi :**

Fatimah Al-Zahra, “Konstruksi Pengaturan Bank Tanah Untuk mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan”, *Jurnal Universitas Nurul Jadid*, 2019.

Mohammad Paurindra Ekasetya “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. 2015

Ranitya Ganindha, “Urgensi Pembentukan Lembaga Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang. 2016

Noegi Noegroho, *Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia untuk pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan*, Jakarta: ComTech Volume 3, 2012.

Hanafi Tanawijaya, *Bank Tanah : suatu Tinjauan Hukum dan Ekonomi*, Jurnal Universitas Tarumanegara, 2019.

Zaki Ulya, *Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat*, Jurnal Hukum&Pembangunan Volume 46 No.4 tahun 2016

Dwi Kusumo Wardani, *Disharmoni Antara RUU Cipta Kerja Bab Pertanahan dengan Prinsip Prinsip UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*”, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol 6 No 2 (Agustus 2020).

Zaki Ulya, *Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat*, Jurnal Hukum&Pembangunan Volume 46 No.4 tahun 2016

Cut Lina Mutia, *Bank Tanah-Antara Cita-cita dan Utopia*, Jurnal Cut Lina Mutia, 2004

**Website :**

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f632dcd1c3c7/urgensi-pengaturan-bank-tanah-dalam-ruu-cipta-kerja/>

<https://properti.kompas.com/read/2020/10/06/105518921/mengenal-bank-tanah-versi-uu-cipta-kerja-apa-fungsi-dan-perannya?page=all>

<https://www.suara.com/news/2020/10/16/171401/sofyan-djalil-tanah-terlantar-bakal-diambil-negara-untuk-bank-tanah>

<https://notarymagazine.com/meraba-tujuan-dan-fungsi-bank-tanah/>

<https://banten.siberindo.co/26/06/2021/badan-bank-tanah-untuk-jamin-ketersediaan-tanah-di-indonesia/>

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f8e8f954808a/penjelasan-mentri-atr-bpn-soal-bank-tanah-dalam-uu-cipta-kerja/#:~:text=Meneri%20Agraria%20dan%20Tata%20Ruangsalah%20satunya%20mengenal%20Bank%20Tanah>

<https://www.medcom.id/properti/news-properti/nbwlIO6k-konsep-bank-tanah-ada-sejak-1980-an>

<https://m.bola.com/ragam/read/4466004/pengertian-manajemen-tujuan-fungsi-danunsur-unsurnya-yang-perlu-diketahui>.

<https://m.bisnis.com/amp/read/20210625/47/1210005/modal-awal-bank-tanah-rp25-triliun-dari-apbn>



**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani

NPM : 5117500113

Tempat/Tanggal Lahir : Brebes, 11 Oktober 1996

Program Studi : Ilmu Hukum

Alamat : Desa Dukuhtengah, Rt/Rw:01/02 Kecamatan  
Ketanggungan Kabupaten Brebes

Riwayat Pendidikan :

<b>NO.</b>	<b>NAMA SEKOLAH</b>	<b>TAHUN MASUK</b>	<b>TAHUN LULUS</b>
1	SD Negeri 02 Ketanggungan	2002	2008
2	SMP Negeri 01 Ketanggungan	2008	2011
3	SMA Negeri 02 Brebes	2011	2014
4	S1 FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL	2017	2021

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 05 Agustus 2021

Hormat saya,

**Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani**